

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.26/2023**

**Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: dott. Marco Passantino Negroni**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
I ESPERIMENTO**

Soggetto specializzato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Portale del Gestore: <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>

Udienza di vendita: inizio gara 8 gennaio 2025, ore 14:00

termine gara 9 gennaio 2025, ore 14:00

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. Marco Passantino Negroni, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe con sentenza n.59/2023 del Tribunale di Brescia dell'8.3.2023, in esecuzione del relativo programma di liquidazione e successiva integrazione e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 16.10.2024 del Tribunale di Brescia, pone in vendita:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un ampio terreno in Comune di **BRESCIA**, via **Roberto Ardigò n. SNC**.

Detto terreno è in pendenza, con siepi ed alberi di vario tipo, ed è individuato nel Piano delle Regole del P.G.T. come "*Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale*". Nella parte sud-est del terreno vi è la presenza di una piscina con trampolino con sottostanti locali tecnico e spogliatoio e muri di contenimento laterali. L'accesso pedonale/carraio al terreno, dalla pubblica via (Via Roberto Ardigò 18 A), avviene mediante la strada privata attualmente esistente sulla striscia di terreno individuata al mappale 317 del foglio 141 e attraverso una striscia larga tre metri lungo tutto il lato nord del mappale 243.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** in Comune di Brescia, come segue:  
**Sez. Urb. NCT, Foglio 141, mapp.67, sub.1, Via Roberto Ardigò n. SNC Piano T, Cat. F/1, Consistenza 2.475 mq.**

Nello specifico, la proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

a nord mappale 65, ad est mappali 335 e 46, a sud mappale 46, ad ovest mappali 243 e 317.

La piscina è realizzata con struttura in cemento armato tradizionale rivestita in PVC, i muri di contenimento sono realizzati in pietra locale recuperata in loco, la pavimentazione nell'intorno della piscina, non completata, è in pietra naturale. Attualmente le utenze di acqua e di energia elettrica della piscina sono collegate all'immobile posto in Via Roberto Ardigò n.14, ora di altra proprietà. Tali collegamenti dovranno essere eliminati e ricostituiti a partire da Via Ardigò 18 A.

Vi è inoltre, a circa m 50 dall'estremo est del terreno, la presenza di un pozzetto in muratura indicante la servitù di acquedotto gravante sul mappale a favore della Società Funivie Maddalena S.P.A. Veniva anche concesso dalla Società l'allacciamento gratuito nel pozzetto di derivazione sopradescritto per poter avere l'acqua potabile, da pagarsi a contatore al prezzo di favore praticato dalla Società Funivie Maddalena per i suoi utenti. Complessivamente la piscina si presenta in stato di abbandono con elementi deteriorati e in scarse condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico. Necessita senz'altro di revisione ed eventuale sistemazione/sostituzione dei componenti costruttivi e impiantistici.

### **Provenienza**

Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto in forza di divisione a rogito del notaio Gerolamo Calini in data 4.12.1986, rep. n.41267, registrato e trascritto a Brescia il 13.12.1986 ai nn.27327/18694.

### **Stato di occupazione degli immobili**

Il bene immobile è libero.

### **Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale**

Il perito incaricato il 4.10.2024 ha dichiarato:

*“Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti la proprietà oggetto della presente perizia, si evince che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del15/06/2016) e successive varianti, classifica la particella sopra indicata come di seguito riportato:*

*“Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (N.T.A. Art. 81)”*

*“In tali tessuti non sono consentite nuove costruzioni.*

*Nel caso di edifici uni e bifamiliari è consentito l'ampliamento una tantum del 20% della s.l.p. esistente al 30/06/2011, e comunque fino ad un massimo di 50 mq di s.l.p. Tale ampliamento è condizionato a:*

- divieto di aumento delle unità immobiliari esistenti;*
- realizzazione del nuovo volume in aderenza all'edificio principale esistente e adeguato inserimento paesistico rispetto al contesto;*

- rispetto del rapporto di copertura max. 0,10 mq/mq;
- altezza massima consentita 7 mt;
- obbligo di garantire una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio;
- obbligo di trattare almeno il 60% della superficie permeabile a verde.

L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito anche nei casi in cui il rapporto di copertura dell'edificio esistente ecceda già quanto sopra stabilito, a condizione che tale ampliamento non aumenti tale rapporto e che rispetti le restanti condizioni sopra indicate.

Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.n.12/2005 ss.mm.ii., ove ammessi, non possono comunque comportare un'altezza complessiva del fabbricato superiore a 7mt.

Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici devono essere salvaguardati. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze 108 diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto naturalistico). Può essere autorizzata la realizzazione di piscine di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq 50 previa attenta valutazione dell'inserimento paesistico delle stesse. Le autorimesse interrato dovranno essere realizzate preferibilmente sotto il sedime degli edifici fuori terra, e il loro sistema di accesso deve essere attentamente valutato sotto il profilo paesistico: l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare autorimesse pertinenziali, ai sensi della Legge 122/89 con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari, anche esternamente al sedime degli edifici nel caso che quest'ultimo non sia sufficiente a contenerne le dimensioni minime richieste dalla normativa vigente e/o tale soluzione risulti di minore impatto paesistico.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Sono altresì ammesse: le attività direzionali, le attività ricettive, le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali, le attività agricole, limitatamente alla conduzione del fondo. Sono escluse le altre "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le attività commerciali, i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art. 56".

## PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegate alla lettera G)

- D.I.A. del 13.04.2004 Prot. N. 16110/2004 inerente la realizzazione di una nuova piscina;
- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica N. 153/2004 del 27.05.2004.

*Si osserva che non sono state realizzate alcune opere autorizzate con la D.I.A. sopraccitata: un gazebo in tubulari metallici con finiture in lamiera di rame, muri di contenimento in pietra locale e una scala di collegamento tra i vari livelli di pendenza del terreno. I lavori sono iniziati in data 28.08.2004 e sono stati ultimati probabilmente in data 18.05.2006.*

*Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi è emerso che la piscina è difforme dalle concessioni amministrative, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti.*

*Le difformità riguardano la dimensione effettiva della piscina che attualmente supera i 50 mq (“...può essere autorizzata la realizzazione di piscine di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq 50 previa attenta valutazione dell’inserimento paesistico delle stesse...”, prescrizione vigente sia all’epoca di costruzione della stessa che attualmente), la profondità della vasca e la presenza di una nuova costruzione non consentita adibita a locali tecnico e spogliatoio realizzata ad un livello interrato modificando i pendii del terreno.*

*È pertanto necessario effettuare opere di demolizione e di ricostruzione per ridurre le dimensioni della piscina, demolire la costruzione adibita a locali tecnico/spogliatoio e ripristinare i pendii originali del terreno, presentare una pratica in sanatoria (possibile ai sensi dell’articolo 36 del D.P.R. 2001 n. 380, aggiornato al “Salva Casa” L.105/2024 ma vincolata al parere della Commissione Paesistica) presso l’ufficio tecnico del Comune di Brescia, una pratica di inserimento in mappa catastale della piscina e redigere l’accatastamento della stessa presso il Catasto Fabbricati tramite procedura DOCFA.*

*Allo stato attuale si dichiara che non è possibile quantificare i costi necessari per eseguire le opere di demolizione/ricostruzione e le pratiche sopraccitate, con relativi oneri e sanzioni comunali, in quanto sarebbe necessario eseguire un rilievo approfondito del costruito che in parte non è accessibile (profondità della vasca, locali tecnico/spogliatoio, pendii naturali del terreno).”*

### **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

**Il perito incaricato il 4.10.2024 ha dichiarato:**

*“L’ispezione ipotecaria eseguita sul mappale 67 sub.1 riporta le seguenti formalità:*

*TRASCRIZIONI:*

*-Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 19.06.2012*

*Registro Particolare 15247 Registro Generale 21864.*

*Pubblico Ufficiale: Tribunale Repertorio 8219/2012 del 07.06.2011.*

*Annotazione n. 2886 del 21.06.2013 (CANCELLAZIONE);*

*-Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 06.07.2018*

*Registro Particolare 19396 Registro Generale 30200.*

*Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 13010/7619 del 04.07.2018;  
-Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 06.07.2018  
Registro Particolare 19397 Registro Generale 30201.*

*Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 13010/7619 del 04.07.2018;  
-Atto tra vivi – Deroga alle distanze tra i confinanti del 05.08.2022 Registro  
Particolare 25511 Registro Generale 38107.*

*Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 14610/8634 del 02.08.2022;  
-Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 05.08.2022  
Registro Particolare 25512 Registro Generale 38108.*

*Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 14610/8634 del 02.08.2022;  
-Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura Liquidazione Controllata del  
Patrimonio di ..... del 15.05.2023 Registro Particolare 14480  
Registro Generale 20889 Annotazione n. 1598 del 14.03.2024 (RESTRIZIONE  
DI BENI)*

*Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la rispondenza ai  
dati dei registri immobiliari esclusivamente per quanto riguarda il terreno  
individuato al Foglio 141 mappale 67. La piscina non è stata inserita nella  
mappa catastale e non è stato redatto l'accatastamento della stessa presso il  
Catasto Fabbricati.*

*Come indicato nel documento di piano il mappale n. 67 ricade nei seguenti  
ambiti: PIANO DELLE REGOLE: Rap - Tessuto a prevalente destinazione  
residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (N.T.A. Art.  
81);*

*SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 5 - Molto elevata;*

*COMPONENTE GEOLOGICA: in parte Fattibilità geologica Classe 2b;*

*COMPONENTE GEOLOGICA: in parte Sismicità Z4b cat. CDE;*

*COMPONENTE GEOLOGICA: in parte Fattibilità geologica Classe 3a;*

*VINCOLI: Vincolo ambientale art. 136 lett. c) e d) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. -  
D.M. 30/10/1961 pubblicato su G.U. n. 283 del 15/11/1961 (11 - RONCHI DI  
VAL TAVAREDA).*

*Atto di Compravendita del 19.01.2009 Rep- n. 8345 Raccolta n. 1318 Notaio  
Volta Paolo:*

*-le unità immobiliari ai mappali 67 e 243 del foglio 141 del N.C.E.U., Sez. NCT,  
di proprietà della ....., manterranno l'attuale accesso pedonale e  
carraio con ogni mezzo alla pubblica via, come sino ad oggi goduto e praticato,  
mediante la strada privata attualmente esistente sulla striscia di terreno al  
mappale 301 del foglio 141, in contratto, intendendosi costituita pertanto ex  
art. 1062 codice civile la corrispondente servitù a carico di detto mappale 301  
foglio 141 e a favore degli immobili ai mappali 67 e 243 dello stesso foglio; al  
riguardo, le parti espressamente convengono che gli oneri di manutenzione  
della predetta strada, costituente l'accesso pedonale e carroia ai mappali 272,*

299 e 300 in contratto, per il proprietario del predetto fondo servente, faranno carico anche a quest'ultimo in ragione di un terzo;

-la parte venditrice ..... si obbliga, per sé, successori e aventi causa anche a titolo particolare, a consentire l'accesso pedonale al mappale 67 del foglio 141 di sua proprietà e l'utilizzo della piscina ivi esistente, al ....., ai suoi figli, ai discendenti, nonché ai rispettivi coniugi, finché lo stesso ....., e/o i suoi figli, e/o i discendenti, e/o i rispettivi coniugi mantengano la proprietà dei mappali 299 e 300 foglio 141.

Atto di Compravendita del 04.07.2018 Rep- n. 13010 Raccolta n. 7619 Notaio Barca Fabio:

-la ..... concede il diritto di edificare, sull'area compravenduta (Sez. NCT, Fg. 141 mappale 243), a distanza inferiore a quella minima legale dalla confinante area di sua proprietà di cui al mappale 67 del foglio 141, il tutto nel rispetto dei necessari provvedimenti autorizzativi e delle norme e regolamenti in materia oltreché se consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, costituendo pertanto la relativa perpetua servitù;

-gli acquirenti del mappale 243, ciascuno per i propri diritti, costituiscono diritto personale di passaggio pedonale e con piccoli mezzi ad uso manutentivo in favore della ....., che accetta, e suoi eventuali eredi, o suoi collaboratori tecnici da questa o dagli eredi nominativamente indicati, per la manutenzione del giardino e accessori di cui al confinante mappale 67 del foglio 141;

- gli acquirenti del mappale 243, ciascuno per i propri diritti, costituiscono a carico dell'area oggetto di compravendita ed a favore del confinante mappale 67 del foglio 141, servitù avente ad oggetto il diritto di transito pedonale e carraio attraverso una striscia larga tre metri lungo tutto il lato nord del fondo servente, per l'accesso ed il regresso alla via pubblica attraverso anche il mappale 317, nonché per la posa ed il mantenimento delle condutture relative a tutti gli impianti, tecnologici e non, necessari alla futura edificazione sul fondo dominante, lungo la stessa striscia, il tutto ai sensi dell'articolo 1029 codice civile, con riguardo esclusivamente alle ipotesi in cui A) il fondo dominante sia venduto a terzi o B) venga realizzato, sul fondo dominante, un fabbricato/edificio, nel pieno rispetto di ogni necessario provvedimento urbanistico/edilizio (e quindi nel caso in cui il predetto mappale 67 divenisse edificabile), alle condizioni di "normale" utilizzo dell'edificio consentito; il tutto altresì, in relazione ai punti A) e B), con efficacia, anche ai sensi dell'articolo 1029 codice civile, dal momento in cui l'edificio sia costruito o il fondo dominante venduto; in tal caso dovrà essere realizzata a regola d'arte una strada idonea, a cura e spese del proprietario del fondo dominante;

-la recinzione che dividerà l'area compravenduta mappale 243 dal mappale 67, in qualunque forma venga effettuata, nel rispetto delle norme in materia, sarà a carico della parte acquirente.

Atto di Compravendita del 02.08.2022 Rep- n. 14610 Raccolta n. 8634 Notaio Barca Fabio:

*-la ..... concede al ..... che accetta, il diritto di edificare, sull'area compravenduta (Sez. NCT Fg. 141 mappale 335), a distanza inferiore a quella minima legale dalla confinante area di sua proprietà di cui al mappale 67 sub. 1 del foglio 141, il tutto nel rispetto dei necessari provvedimenti autorizzativi e delle norme e regolamenti in materia oltreché se consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, costituendosi pertanto la relativa perpetua servitù;*

*-resta costituita, altresì, anche ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, servitù di passaggio pedonale e carraio, oltreché di posa e mantenimento di condutture, a carico del mappale 67 sub. 1 di proprietà della ..... ed a favore della porzione di area oggetto di compravendita.*

- Costituzione di Servitù del 05.09.1962 Rep. n. 24649 Notaio Ambrosione: *servitù di acquedotto gravante sul mappale n. 1063 (così come individuato all'epoca il bene immobile oggetto del presente avviso di vendita) a a circa m 50 dall'estremo est a favore della Società Funivie Maddalena S.P.A. con sede in Brescia.*

*L'acquedotto predetto è composto da una conduttura interrata a una profondità tale da consentire la normale coltivazione del fondo servente e da un pozzetto in muratura contenente: un riduttore di pressione, una saracinesca a pressione, un manometro, un contatore e presa d'acqua. La Società Funivie Maddalena S.P.A. concede l'allacciamento gratuito nel pozzetto di derivazione sopradescritto per poter avere l'acqua potabile necessaria per gli usi domestici della famiglia colonica abitante nel fabbricato rurale al mappale 1064: detta acqua verrà pagata a contatore al prezzo di favore praticato dalla Società Funivie Maddalena per i suoi utenti.*

*La servitù come sopra costituita a favore della proprietà della Società Funivie Maddalena S.P.A. e a carico del mappale 1063 continuerà a sussistere sino a quando funzionerà l'acquedotto predetto."*

Il tutto come meglio identificato e descritto nella Perizia Estimativa 4.10.2024 dell'Ing. Maria Pea allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Dalla relazione notarile 21.10.2024 del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta

verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione e successiva integrazione:

a) ordinerà la cancellazione:

- trascrizione n.20889/14480 del 15.5.2023 di sentenza di apertura liquidazione controllata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 21.10.2024.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 21.10.2024 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

### **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

### **Offerta**

Offerta Minima: € 18.000,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: € 1.000,00

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Il Liquidatore propone la cessione del lotto predetto secondo la seguente procedura.

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi per la stipula dell'atto di vendita presso lo studio del notaio che verrà indicato dal liquidatore ovvero dal soggetto specializzato alla vendita.

- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto, esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [ivgbrescia.fallcoaste.it](https://ivgbrescia.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [ivgbrescia.fallcoaste.it](https://ivgbrescia.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 030 348410.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della Udienza di vendita: inizio gara, indicata a pagina 1 del presente avviso.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residen]a, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero della procedura;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Liquidatore;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;

8.l'importo totale versato a titolo di cauzione;

9.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento

della cauzione;

10.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

11.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;

12.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura degli importi della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, esclusivamente tramite bonifico bancario di una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A.

IBAN: **IT61D0623011203000015431143**

beneficiario: **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N.26/2023 TRIB BRESCIA**

causale: **cauzione - lotto**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'eventuale offerta pervenuta priva di tale accredito sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato alla vendita solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara

telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, con inizio a decorrere dalla data ed orario dell'Udienza di vendita e termine alla stessa ora del giorno seguente, così come indicato alla pagina 1 del presente avviso di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il soggetto specializzato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al termine dell'eventuale gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **SALDO DEL PREZZO**

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Liquidatore al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente alla vendita direttamente al soggetto specializzato alla vendita entro il termine improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio che verrà indicato dalla procedura per la stipula dell'atto di vendita. L'aggiudicatario potrà

procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al notaio incaricato.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Sono a carico dell'aggiudicatario del lotto le imposte dovute, i diritti d'asta e le spese sostenute (compresa la custodia) per la realizzazione e la gestione della relativa procedura d'asta nella misura che verrà indicata e tutti i costi di trasferimento (compresi quelli notarili). I suddetti importi dovranno essere versati almeno 10 giorni prima del trasferimento e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

\*\*\* \*\*

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

## INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il lotto prenotando la visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per ulteriori informazioni contattare direttamente il soggetto specializzato alla vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia al tel. 030 348410 e/o visitando il sito internet [www.ivgbrescia.com](http://www.ivgbrescia.com).

## **PUBBLICITA'**

1) Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, su [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.ivgbrescia.com](http://www.ivgbrescia.com), unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie;

2) Notifiche di legge;

3) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, 6 novembre 2024

OCC e Liquidatore  
dott. Marco Passantino Negroni  
e per esso l'ausiliario  
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia